

## Besluit van de raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk tot vaststelling beleidsregels voor de uitvoering van de beleidsnotitie 'Wonen in het buitengebied (erfdelen)'

De raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 januari 2026;

Gelet op artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht

### Besluit

1. De beleidsnotitie Wonen in het buitengebied (erfdelen) gewijzigd vast te stellen.

### Notitie woningen in het buitengebied (erfdelen)

#### *Inleiding*

Bouwen van nieuwe woningen staan wij in het buitengebied in de meeste gevallen niet toe. De provincie Zuid-Holland hanteert al jarenlang een terughoudend beleid ten aanzien van het toevoegen van woningen in het buitengebied en ook in de ontwerpherziening van het Omgevingsbeleid van de provincie valt het buitengebied onder het beschermingscategorie 3 'buitengebied'. Zodoende voorkomt ook het omgevingsplan van onze gemeente dat wij het buitengebied zo volbouwen.

Dit wil echter niet zeggen dat er op de voormalige agrarische erven geen ontwikkelingen mogelijk zijn. Zowel het provinciaal beleid als het gemeentelijk beleid bieden diverse mogelijkheden voor het buitengebied. In het omgevingsplan voor het buitengebied is al een regeling opgenomen voor vrijkomende agrarische bedrijven (VAB),

#### 1. De zogenaamde vervolgfuncties.

De mogelijkheid om de boerderij om te zetten in een woonbestemming of zorgfunctie is op grond van deze regeling al mogelijk.

#### 2. De Ruimte voor Ruimte-regeling. I

In ruil voor de sloop van 1000 m<sup>2</sup> aan voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing, mag 1 woning worden teruggebouwd.

#### 3. Het splitsingsbeleid

Het is mogelijk om de (boerderij)woning te splitsen in maximaal 3 wooneenheden overeenkomstig het onlangs vastgestelde splitsingsbeleid dat ook geldt voor het buitengebied en mogen zomerwoningen (naast boerderij met ensemblewaarde) worden bewoond.

#### Woningen in het buitengebied

Er is steeds meer behoefte aan andere woonvormen, zoals erfdelen en (tijdelijke) generatiewoningen, zoals (pré)mantelzorg en een woning voor jongeren tot 35 jaar voor generaties in de 1<sup>e</sup> of 2<sup>e</sup> graad. In deze nieuwe regeling 'woningen in het buitengebied' wordt meer ruimte gecreëerd voor woningen op voormalige agrarische erven. De regeling is bedoeld voor woonpercelen in het buitengebied en het sierteeltgebied, niet zijnde het sierteeltconcentratiegebied. Ook het plassengebied hoort hier expliciet niet bij. De toename van verkeer op de smalle wegen in het plassengebied en de druk op de natuur door extra woningen is ongewenst. Onder de gebruikelijke voorwaarden zijn vergunningvrije mantelzorgwoningen wel gewoon mogelijk in het plassengebied.

In deze notitie wordt onderscheid gemaakt in permanente woningen en tijdelijke woningen.

#### Permanente woningen op voormalig agrarische erven

Er komt steeds meer agrarische bebouwing leeg te staan en de ruimte is te groot en te kostbaar om door één huishouden te betrekken. Daarnaast heeft de monumentenvereniging Bodegraven-Reeuwijk verzocht om een regeling die lokaal erfgoed beter kan beschermen en tegelijk het woningaanbod kan vergroten. In tegenstelling tot de Ruimte voor ruimte regeling waar je bebouwing sloopt, gaat het erf-

delen juist uit van behoud van karakteristieke bestaande bebouwing en in ieder geval van behoud van de karakteristiek van het agrarische erf.

#### Cultuurhistorisch waardevolle panden en monumenten

Voor cultuurhistorische waardevolle panden en (rijks)monumenten bestond de splitsingsmogelijkheid van de hoofdwoning al langer, naast de mogelijkheid om een ander cultuurhistorisch waardevol pand te mogen bewonen. Het pand dat extra bewoond mag worden is vaak de zomerwoning, die naast de boerderij staat, maar dit kan ook een ander gebouw zijn.

Nu willen we ook bewoning van een ander gebouw dan de hoofdwoning (boerderij) of zomerwoning toestaan. Bewoning van een ander gebouw dan de zomerwoning of boerderij staan wij uitsluitend toe als:

- het gebouw is benoemd in de 'Inventarisatie, beschrijving en waardering bouwkundige objecten en landschappelijke elementen en structuren 2016-2017'. De inventarisatie vormt de basis van het vastgestelde paraplu bestemmingsplan cultuurhistorie. De inventarisatie geeft aan of er op een perceel sprake is van ensemblewaarde als karakteristiek en onlosmakelijk onderdeel van de voormalige agrarische bebouwing van het desbetreffende perceel;
- in de redengevende beschrijving van het gemeentelijk of rijksmonument;
- door een deskundige kan worden bestempeld dat een gebouw tot het ensemble van het voormalige boerenerf behoort. Een gebouw dat niet is benoemd maar mogelijk wel behoudenswaardig is (bijvoorbeeld een hooiberg), kan dan alsnog worden verbouwd naar woning. Hiervoor is advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vereist. Na beoordeling van een ingediend bouwhistorisch onderzoek adviseert de Commissie het college van Burgemeester en Wethouders of het desbetreffende gebouw behoudenswaardig is. Een onafhankelijk bouwhistorisch onderzoek van de panden en het perceel moet door de aanvrager worden overlegd.

In deze notitie wordt formeel ingestemd met de mogelijkheid om – onder voorwaarden – karakteristieke schuren en/of hooiberg te verbouwen tot één tot vier woningen.

#### *Kleinschalig*

Vanuit behoud van ruimtelijke kwaliteit is de wens om het aantal woningen per erf beperkt te houden. Vanuit volkshuisvesting is de wens om betaalbare woning te realiseren. Dit resulteert in maximaal 4 toe te voegen kleine woningen van ieder max. 45-80m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte in bestaande bebouwing, en maximaal één tot drie wooneenheden in de bestaande woning. Bij erven met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is de grootte van de woning afhankelijk van de grootte van de te verbouwen schuur. Het uitgangspunt is dat de nieuwe woningen qua grootte ondergeschikt zijn aan de al bestaande woning. Woningen mogen al op grond van het splitsingsbeleid in maximaal 3 wooneenheden worden gesplitst. Dit zijn vaak dure woningen. De andere 4 woningen kunnen in een bestaand voormalig agrarisch bedrijfsgebouw worden gerealiseerd. Daarnaast wordt de mogelijkheid gecreëerd om een zomerhuis naast de boerderij te splitsen in maximaal 2 woningen.

Bij een uitzonderlijk groot voormalig agrarisch bedrijf is maatwerk mogelijk waarbij soms meer dan 9 woningen toe te staan zijn. Dit zou bijvoorbeeld kunnen bij de realisatie van bijzondere woonvormen die een maatschappelijke meerwaarde hebben, maar een kleine ontwikkeling aan de rand van de kernen van maximaal 10 woningen is ook niet uitgesloten. Deze plannen zullen afzonderlijk aan de gemeenteraad voorgelegd worden en maken geen deel uit van deze notitie.

Erfdelen is een kleinschalige, duurzame en vooral sociale woonvorm. Op een (voormalig agrarisch) erf vormen verschillende huishoudens een kleine woongemeenschap. Elk huishouden heeft een eigen kleine woning van 45-80m<sup>2</sup>, in een gesplitste boerderij of in een stal of ander gebouw of - in uitzonderingsgevallen - nieuw gebouwd met in achtname van de karakteristiek. Dankzij de huidige woningmarkt, de toenemende vergrijzing, vereenzaming en het tekort aan seniorenwoningen en woningen voor jongeren wordt er gezocht naar dergelijke alternatieve woonvormen specifiek voor die doelgroep.

We maken onderscheid in twee typen (voormalige agrarische) woonerven en panden:

- Cultuurhistorische / waardevolle aangemerkte erven met in het omgevingsplan cultuurhistorisch aangeduide panden
- Niet cultuurhistorisch waardevolle aangemerkte erven of panden maar wel karakteristiek voor het agrarische buitengebied.

#### **Voorwaarden erfdelen (permanent) in Cultuurhistorisch waardevol pand of gemeentelijk monument**

- Het perceel is niet gelegen in het plassengebied of het sierteeltconcentratiegebied, zie het kaartje in de bijlage;

- Bij verzoeken binnen het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed (De Meije, Noordzijde, Zuidzijde, Weijland, De Bree, Weijpoort, De Bree, Weiweg, Laageind, Hoogeind, Hogebrug (westzijde), Negen Viertel en de Hazekade) is vooraf toestemming van de provincie noodzakelijk. Dit wordt door de gemeente aangevraagd;
- De doelgroepen voor de extra woningen zijn starters (leeftijd tot 35 jaar) en senioren (leeftijd vanaf 65 jaar).
- De woningen voor starters hebben een gebruikoppervlakte tussen 45-65m<sup>2</sup> in 1-1,5 bouwlaag. De woningen voor senioren zijn maximaal 80m<sup>2</sup> groot, in 1- 1,5 bouwlaag en zijn levensloopbestendig.
- Er mogen naast de gesplitste woning/voormalige boerderij en het eventueel gesplitste zomershuis maximaal 4 woningen worden toegevoegd. (totaal 9 per erf). Het realiseren van een woning in een bijbehorend bouwwerk is alleen mogelijk binnen de functies Wonen, Voormalige Agrarische Bedrijven (VAB) en na het beëindigen van de agrarische functie;
- Zomerhuizen (kleinere woning naast de boerderij) mogen daarnaast worden gesplitst in 2 wooneenheden van minimaal 45m<sup>2</sup> aan gebruiksoppervlak uitsluitend nadat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit een positief advies heeft uitgebracht over de verbouwing. In dit geval zijn er maximaal 9 woningen per erf toegestaan (3 in boerderij, 2 in zomershuis en 4 in andere bijbehorende bouwwerken).
- Overige bebouwing moet worden gesloopt, net als bij de Ruimte voor Ruimteregeling, tenzij de bebouwing cultuurhistorisch waardevol is. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zijn gebouwen die de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken van het gebied reflecteren en mede de identiteit of het aanzicht bepalen. Dit zijn sowieso de gebouwen benoemd in de Inventarisatie, beschrijving en waardering bouwkundige objecten en landschappelijke elementen en structuren 2016-2017 of de redengevende omschrijving van een monument of die door een deskundige kan worden bestempeld als een gebouw dat tot het ensemble van het boerenerf behoort. Ook niet benoemde gebouwen kunnen van waarde zijn voor de karakteristiek van het erf! Dit is ter beoordeling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op basis van een onafhankelijk bouwhistorisch onderzoek van de panden en het perceel. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit adviseert het college van Burgemeester en wethouders hierover. De eventuele aanwezige monumentale bomen blijven uiteraard gehandhaafd.
- Het realiseren van één of twee woningen in een bijbehorend bouwwerk is alleen mogelijk als er minimaal 200 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken of voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het erf aanwezig is bij 1 bestaande woning binnen 1 bouwvlak. Bij de realisatie van 4 woningen is minimaal 500m<sup>2</sup> aan legale bijbehorende bouwwerken of voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig.
- Bij cultuurhistorisch waardevolle panden/gemeentelijke monumenten is de inhoud van het pand bepalend voor de inhoud van de nieuwe woning. De nieuwe woningen mogen qua grootte/inhoud niet groter worden dan de al bestaande hoofd woning. Als het te verbouwen pand groter is, kan ook een deel van het pand als berging worden gebruikt. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit kan extra eisen stellen in verband met de cultuurhistorische waarden.
- Voor de nieuwe woningen mag maximaal 50 m<sup>2</sup> per woning aan bijbehorende bouwwerken worden behouden.
- Bij iedere toe te voegen woning moet minimaal 10m<sup>2</sup> van de bestaande bebouwing worden aangemerkt als bijbehorend bouwwerk bij de nieuwe woning.
- Er mogen geen verdere ruimtelijke beletselen zijn, blijkend uit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL);
- De nieuw te realiseren woning heeft een eigen voordeur en voldoet aan redelijke eisen voor zelfstandige bewoning (technische eisen uit besluit bouwwerken leefomgeving), waarbij de ontsluiting van het gehele perceel op de openbare weg via één (al bestaande) ontsluiting plaatsvindt;
- Er is één gezamenlijke erftoegang en het erf is als een geheel ingericht. De woningen en bijbehorende buitenruimte zijn niet ingericht als aparte erven. Per woning is wel een (beperkte) private buitenruimte denkbaar als deze zorgvuldig is vormgegeven en geen afbreuk doet aan het erf als geheel.
- Bij ieder plan wordt een erf- en landschapsinrichtingsplan voorgelegd en moet goedgekeurd door de gemeente. Het erf- en landschapsinrichtingsplan wordt binnen 2 jaar na oplevering van de nieuwe woning(en) gerealiseerd en moet in stand worden gehouden. Dit leggen wij vast in de anterieure overeenkomst en te zijner tijd in het Omgevingsplan. In het erfinrichtingsplan wordt in ieder geval weergegeven waar de auto's parkeren. Dit gebeurt bij voorkeur gezamenlijk in plaats van individueel bij elke woning. De eenheid van het totale erf moet hierbij in gedachten worden gehouden. De erven worden afgezoomd door landschappelijke inrichtingselementen als geriefbosjes, houtwallen en of sloten. Bij elk erf moet gekeken worden wat op die plek de beste passende afbakening is.
- Voordat wordt ingestemd met de extra woningen wordt een gespreksverslag van de gehouden participatie ingediend en beoordeeld door de gemeente.

In het Omgevingsplan krijgt het perceel een aanduiding (bijvoorbeeld erfdelen). De nieuwe woningen krijgen geen extra uitbreidingsmogelijkheden. De huidige bouw mogelijkheden worden bevroren. Ver-

gunningsvrije uitbouwen en gebouwen (bijbehorende bouwwerken) sluiten wij bij de aanduiding 'Erfdelen' uit. Op grond van de Omgevingswet is het mogelijk om de vergunningvrije mogelijkheden die nu in de bruidsschat zijn opgenomen niet of anders op te nemen in het Omgevingsplan.

**Voorwaarden erfdelen (permanent) in niet cultuurhistorisch waardevolle aangemerkte erven of panden (inclusief gemeentelijke monumenten) maar wel karakteristiek voor het agrarische buitengebied**

- Het perceel is niet gelegen in het plasseengebied of het sierteeltconcentratiegebied (zie het kaartje in de bijlage);
- Bij verzoeken voor de verbouwing van schuren naar woningen binnen het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed (De Meije, Noordzijde, Zuidzijde, Weijland, De Bree, Weijpoort, De Bree, Weiweg, Laageind, Hoogeind, Hogebrug (westzijde), Negen Viertel en de Hazekade) is vooraf toestemming van de provincie noodzakelijk;
- Nieuwbouw van woningen binnen het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed is niet mogelijk.
- De doelgroepen zijn starters (leeftijd tot 35 jaar) en senioren (leeftijd vanaf 65 jaar).
- De woningen voor starters hebben een gebruiksoppervlakte tussen 45-65m<sup>2</sup>, de woningen voor senioren zijn maximaal 80m<sup>2</sup> groot in 1- 1,5 bouwlaag en zijn levensloopbestendig.
- Er mogen naast de gesplitste woning/voormalige boerderij maximaal 4 woningen worden toegevoegd. (totaal 7 per erf), waarvan er maximaal 4 nieuwgebouwd mogen worden. Het realiseren van een woning in een bijbehorend bouwwerk is alleen mogelijk binnen de functies Wonen, Voormalige Agrarische Bedrijven (VAB) en na het beëindigen van de agrarische functie;
- Overige bebouwing moet worden gesloopt en overbodige verharding moet worden verwijderd.
- Nieuwe bebouwing is alleen mogelijk als het totaal aantal m<sup>2</sup> aan erfbebouwing en verharding substantieel afneemt (minimaal 100m<sup>2</sup> aan gebouwen) en alleen als bestaande bebouwing ongeschikt is vanwege de grootte (te groot of te klein) of technische staat.
- Het realiseren van een woning in een bijbehorend bouwwerk is alleen mogelijk als er minimaal 200 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken of voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het erf aanwezig is bij 1 of 2 bestaande woningen binnen 1 bouwvlak.
- Bij de realisatie van 4 woningen is minimaal 500m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken of voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig.
- Bij nieuwbouw geldt naast het maximale gebruiksoppervlak van 45-65m<sup>2</sup> voor starters en maximaal 80m<sup>2</sup> voor senioren een maximale goothoogte van maximaal 3,50 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter of de bestaande goot- en bouwhoogte van het bestaande (te slopen) bijgebouw/voormalig bedrijfsgebouw. Een kap op de woning is verplicht. De resterende hoeveelheid aanwezige voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt. De nieuwe woningen mogen qua grootte/inhoud niet groter worden dan de al bestaande hoofdwooning. Als het te verbouwen gebouw groter is dan de toegestane maximale m<sup>2</sup> aan gebruiksoppervlak, kan ook een deel van het pand als berging worden gebruikt.
- Voor de nieuwe woning mag maximaal 50 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken worden behouden of nieuwgebouwd waarbij in ieder geval hetzelfde metrage aan bestaande opstallen wordt gesloopt.
- Bij iedere toe te voegen woning wordt minimaal 10m<sup>2</sup> van de bestaande bebouwing aangemerkt als bijbehorend bouwwerk bij de nieuwe woning.
- De nieuw te bouwen woningen worden bij voorkeur samengevoegd gebouwd in verband met het behoud van het open karakter van het erf.
- Er zijn geen ruimtelijke beletselen, blijkend uit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- De nieuw te realiseren woning heeft een eigen voordeur en voldoet aan eisen voor zelfstandige bewoning.
- Er is één gezamenlijke toegang. De ontsluiting van het gehele erf op de openbare weg vindt plaatst via één (al bestaande) ontsluiting
- Het erf is als een geheel ingericht. De woningen en bijbehorende buitenruimte zijn niet ingericht als aparte erven. Per woning is wel een (beperkte) private buitenruimte denkbaar als deze zorgvuldig is vormgegeven en geen afbreuk doet aan het erf als geheel.
- Bij ieder plan wordt een erf- en landschapsinrichtingsplan voorgelegd en moet goedgekeurd door de gemeente. Het erf- en landschapsinrichtingsplan wordt binnen 2 jaar na oplevering van de nieuwe woning(en) gerealiseerd en wordt in stand gehouden. Dit leggen wij vast in de anterieure overeenkomst en te zijner tijd in het Omgevingsplan. In het erfinrichtingsplan wordt in ieder geval weergegeven waar de auto's parkeren. Dit gebeurt bij voorkeur gezamenlijk in plaats van individueel bij elke woning. De eenheid van het totale erf is het uitgangspunt. De erven worden afgezoomd door landschappelijke inrichtingselementen als geriefbosjes, houtwallen en of sloten. Bij elk erf wordt gekeken wat op die plek de beste passende afbakening is.
- Bijbehorende bouwwerken worden mee-ontworpen met het woningbouwplan en maken integraal onderdeel uit van de erfvisie en erfinrichtingsplan.
- Voordat wordt ingestemd met een extra woning wordt een gespreksverslag van de gehouden participatie ingediend en beoordeeld door de gemeente.

In het Omgevingsplan krijgt het perceel een aanduiding (bijvoorbeeld erfdelen). Bij de omzetting naar het omgevingsplan zullen de vergunningvrije bouwmogelijkheden op de nieuwe erven verdwijnen.

#### Tijdelijke generatiewoning

Ook een tijdelijke generatiewoning is een mogelijkheid om op een woonperceel in het buitengebied tijdelijk een extra woning toe te staan. Hiervoor wordt het mogelijk gemaakt om voor meerdere generaties in de 1<sup>e</sup> of 2<sup>e</sup> graad samen op een erf te wonen. Hierbij moet men denken aan mantelzorg, pré-mantelzorg en jongeren tot 35 jaar (op de datum van de indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning) die moeite hebben om op de huidige woningmarkt een eigen woning te vinden. Deze mogelijkheid geldt voor alle woningen in het buitengebied. Wel zijn er voorwaarden aan verbonden.

#### **Voorwaarden tijdelijke generatiewoning:**

1. De tijdelijke generatiewoning is bedoeld voor personen met een bloedverwantschap met de eigenaar van het perceel tot en met de 2<sup>de</sup> graad. Hierbij telt een erkenning, een gerechtelijke vaststelling van het ouderschap of een adoptie als een geboorte.
2. De generatiewoning is een ondergeschikte extra wooneenheid voor maximaal twee personen met een omvang van minimaal 45m<sup>2</sup> en maximaal 65m<sup>2</sup> in de hoofdmassa, de aanbouw, de uitbouw, een (al dan niet vrijstaand) bijbehorend bouwwerk bij een hoofdwooning of een tijdelijk verplaatsbaar bouwwerk (die rechtens mogen bestaan), zonder eigen erf of erftoegang ten behoeve van de extra wooneenheid. Tevens is de generatiewoning aangesloten op de nutsvoorzieningen van de hoofdwooning;
3. De woning wordt gebouwd op een bebouwd of onbebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij het omgevingsplan die inrichting niet verbiedt;
4. De woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door één huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals sanitair, kookgelegenheid en wasgelegenheid.
5. Het gebruik als tijdelijke generatiewoning is toegestaan in bestaande gebouwen, in gebouwen die op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het (tijdelijke) Omgevingsplan Bodegraven-Reeuwijk vergunningvrij kunnen worden gebouwd;
6. De omgevingsvergunning voor het bewonen van een tijdelijke generatiewoning wordt verleend voor een periode van maximaal 10 jaar. Verlenging van deze termijn is mogelijk met telkens 5 jaar, als de aanvragers opnieuw aan de gestelde voorwaarden voldoen.
7. De tijdelijke generatiewoning mag alleen worden gebruikt om in te wonen. Er zijn geen nevenactiviteiten of andere activiteiten toegestaan in directe relatie tot de tijdelijke generatiewoning.
8. Verhuur van de tijdelijke generatiewoning aan derden is niet toegestaan.
9. De tijdelijke generatiewoning wordt bewoond door maximaal 2 volwassen personen.
10. Ten minste één bewoner van de tijdelijke generatiewoning heeft een 1e- of 2e-grads familierelatie met de bewoner(s) van de hoofdwooning op het bouwterrein.
11. In afwijking van sub 1 geldt dat in geval van een tijdelijke generatiewoning voor een mantelzorgontvanger of -verlener er ook sprake mag zijn van een aantoonbare sociale relatie met de bewoner(s) van de hoofdwooning op het bouwterrein.
12. De tijdelijke generatiewoning mag alleen op de begane grond worden gevestigd.
13. De tijdelijke generatiewoning mag geen verblijfsgebied op een eventuele verdieping hebben of op het dak.
14. Er moet worden voldaan aan wet en regelgeving, waaronder de bouwtechnische regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
15. De tijdelijke generatiewoning moet voldoen aan redelijke eisen van welstand, ter beoordeling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
16. Ontsluiting naar de tijdelijke generatiewoning mag alleen via de bestaande ontsluiting van de hoofdwooning.
17. De tijdelijke generatiewoning moet passen binnen het geldende parkeerbeleid.
18. Het realiseren en gebruiken van de tijdelijke generatiewoning mag niet leiden tot een onevenredige verslechtering van het woon- en leefklimaat ter plaatse en van de gebruiksmogelijkheden van de belendende percelen.
19. Bij het realiseren van de tijdelijke generatiewoning dient rekening gehouden te worden met de bereikbaarheid voor hulpdiensten.
20. De tijdelijke generatiewoning krijgt een tijdelijk, eigen huisnummer en de inwoners schrijven zich in bij de BRP.
21. Na het verstrijken van de termijn die is gesteld in de omgevingsvergunning of wanneer er geen sprake meer is van een huisvestings situatie zoals bedoeld in deze beleidsregels, moet de tijdelijke generatiewoning worden verwijderd/dan wel in de oorspronkelijke staat worden teruggebracht binnen een termijn van 12 weken.
22. De vergunning is niet overdraagbaar

23. De vergunninghouder is eigenaar van het perceel met daarop de hoofdwoning
24. De tijdelijke wooneenheid geeft in geen geval recht op een permante woonbestemming en/of gebruik.
25. Wanneer de locatie is gelegen binnen het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed ( De Meije, Noordzijde, Zuidzijde, Weijland, De Bree, Weijpoort, De Bree, Weiweg, Laageind, Hoogeind, Hogebrug (westzijde), Negen Viertel en de Hazekade) is voor vergunningverlening toestemming van de provincie noodzakelijk;

In alle gevallen mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan:

1. Het straat- en bebouwingsbeeld;
2. De cultuurhistorische waarden;
3. De landschappelijke en natuurlijke waarden;
4. De verkeersveiligheid;
5. De milieusituatie;
6. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
7. Redelijke eisen van welstand, zoals aangegeven in de beleidsregels welstand.

#### Procedure

Om bovenstaande initiatieven mogelijk te maken is het noodzakelijk dat het omgevingsplan wordt gewijzigd. Wanneer de gemeenteraad echter beleid vaststelt, is het ook mogelijk om, vooruitlopend op een wijziging van een omgevingsplan met een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) een vergunning te verlenen als het ingediende plan voldoet aan de door de gemeenteraad vastgestelde voorwaarden. De vergunning kan dan na een reguliere procedure worden verleend zonder dat de gemeenteraad voor ieder initiatief een bindend advies aan het college af hoeft te geven.

De regeling zal na ca. 2 jaar worden geëvalueerd en opnieuw worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Bijlage bij de Notitie wonen in het buitengebied (Erdelen)



*Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, gehouden op 25 februari 2026*

*Namens deze,  
Drs. J.H.Rijs MCC  
De Griffier*